

# Årsmelding 2020 for Sameiet Smedasundet Amfi

## STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Harald Lyslo, Smedasundet 55  
Medlem, Marta Kvinnesland, STORDGATA 4 B  
Medlem, Nils Arne Nesbjørg, Smedasundet 55  
Varamedlem, Gustav Johan Risanger, Smedasundet 56

## VALGKOMITE

Valgkomiteen har bestått av:

Formann Lars Johan Sølhusvik,

Medlem Ingrid Årstad,

Medlem Tor Ringen.

## MØTER

Vi har hatt 17 styremøter sist år. Det har i tillegg vært jevnlig konsultasjoner innen styret. Styret har også hatt møter med Haugaland Kraft og Ohmia Charging AS vedrørende nytt opplegg for el.bil lading i garasjene.

## VEDLIKEHOLD

### BYGGENE.

Byggene er nå 19 år gamle og en stor del av resursene våre, både økonomiske og arbeidsmessige for styret, går nå til vedlikeholdet. Hensikten er å opprettholde byggenes høye standard. Årets hovedsak var vasking og maling av vestsiden av byggene. Vi er fornøyd med arbeidet som ble utført. Men det ble avdekket et større område hvor ytterkledningen var ødelagt av råte og ny kledning var nødvendig. Årsaken var dårlig arbeid ved oppføringen av byggene. Dette var ikke budsjettert og medførte overskridelse av budsjettet.

Det ble ellers utført en del reparasjoner og utbedringer etter lekkasjer. Vi ber seksjonseierne melde fra så snart noe uregelmessig oppdages, slik at forebyggende tiltak kan iverksettes og skadeomfang begrenses.

Styret besluttet i fjor å gå til innkjøp av et vedlikeholdssystem fra Norges Boligbyggelag, kjøpt gjennom HAUBO. På grunn av kapasitetsproblemer hos HAUBO har dette systemet ikke blitt implementert enda, men vi er lovet at det skal være på plass i løpet av våren. Husbankens støtte på 50% opprettholdes. Mens vi venter på systemet, er vi glad for å ha Gustavs erfaring og kompetanse, også vedrørende vedlikeholdet.

### HMS

Et databasert HMS-system er tatt i bruk i løpet av året. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) er nå lovpålagt. Dette gjør at vi har system for rutiner og vedlikehold på alle våre tekniske systemer.

### VENTILASJONSSYSTEMET.

Sist sommer hadde vi rengjøring av ventilasjonskanalene til leilighetene, for første gang siden byggene var nye. Arbeidet var vellykket og styret anbefaler at tiltaket gjennomføres med ca. 5 års intervaller.

Siden sameiet byttet ventilasjonssystem har mange beboere vært plaget med lukt fra røyk og mat. Problemet oppstår når returluft (luft fra leilighetene i samme anlegg) kjøres inn sammen med ny luft. Forsøksvis har vi forsøkt med nye og bedre kullfilter for til-luften. I tillegg har vi plassert UV-lyslamper, som er ment å ta knekken på bakterier mm. Opplegget har fungert bra så langt i det anlegget det er prøvd ut. Styret vil gjennomføre tilsvarende i de 4 øvrige anleggene.

## ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap.

Årets utgifter til vedlikehold var vurdert som høye og vil bli mindre neste år. Dette skyldes at hele vestsiden av byggene ble reingjort og malt. I tillegg ble det oppdaget råteskader på kledningen. Dette ble utbedret og resulterte i overskridelse på budsjettet. Styret anser at økonomien i sameiet er god og at egenkapitalen nå vil bygges opp, såfremt at ikke nye overraskelser på vedlikeholdssiden dukker opp.

## ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

### INNGLASSING AV BALKONGER

Det har vist seg vesentlig vanskeligere enn forutsatt å få innglassing av diverse balkonger godkjent. Vi har blitt nødt til å engasjere ansvarlig søker (person med sentral godkjenning) for å hjelpe oss med søknaden. I tillegg måtte vi også engasjere brannteknisk konsulent for å utarbeide en brannteknisk vurdering i tilknytning til søknaden. Dette har tatt tid, men kommunen har hele tiden vært villig til å gi oss nødvendige utsetninger. Nabovarsler er sendt uten at vi har fått bemerkninger fra dem, og vi tar sikte på å få søknaden klarlagt til utsendelse i løpet av mars 2021.

### ELBIL-LADING

Fra 01.01.2021 er det blitt lovfestet at alle beboere i sameier har rett til å få satt opp ladere for elbil/hybridbil. Med de laderne vi til nå har montert er all tilgjengelig strømtilførsel beslaglagt, og vi har ikke mulighet til å utvide dette anlegget. Vi har derfor sett det nødvendig å sette i gang planlegging av nytt ladeanlegg i garasjene. Vi er i ferd med å hente inn tilbud fra forskjellige leverandører, og håper i løpet av vår/forsommer å kunne komme fram til en konklusjon. Etablering av et slikt anlegg skal godkjennes av årsmøtet, og vi håper dette kan legges fram for et evt. ekstraordinært årsmøte til høsten. Det er tilstrekkelig med simpelt flertall for vedtak.

### HC-RAMPE I NORDØST

Vi har fått forespørsel fra kommunal fysioterapeut på vegne av seksjonseier i A4B om etablering av HC-rampe fra atriumnivå i 56 til Kattakrødnå. For etablering av en slik, kan vi få tilskudd på inntil kr. 66.000,- fra NAV. NAV har uttalt seg positiv til prosjektet, og vi arbeider nå med å få prosjektet og prissatt en slik.

### VIDEO-OVERVÅKING GARASJER

Sameiet har hatt to innbrudd der vi mener det er sannsynlig at tyven har kommet seg inn i garasjeanlegget. Siste gang ble 2 dyre sykler samt en del løssøre og garasjeportåpnere stjålet. Anslagsvis forsvant verdier for henimot kr. 100.000,-. Styret ønsker i den forbindelse å få inn tilbud på installasjon av kameraovervåking med videooptak i garasjene. Hensikten er å forhindre innbrudd via garasjeporten, ved at skilt om kameraovervåking settes opp på utsiden av bygget. Det kreves min. 2/3 flertall i årsmøtet for at et slikt overvåkings-anlegg kan installeres, og tiltaket må vedtaksfestes.

### NYTT PORTTELEFONANLEGG

Som de fleste kjenner til har vi begynt å få problemer med porttelefonanleggene våre. Fukt

-/saltproblemer fører til tider til dårlige kontakter i hovedtablåene ved inngangspartiene, og vi har opplevd dårlig lydoverføring til leilighetene. Vi har også opplevd at ringesignalene har hengt seg opp. Dette kan vanskelig repareres på en tilfredsstillende måte. Vi vil derfor sette i gang en jobb med å få inn forslag til og tilbud på nye porttelefonanlegg, evt. med videooverføring til leilighetene slik at vi kan se hvem som ringer på. Et forslag om nytt anlegg vil bli lagt fram for årsmøtet for vedtak.

#### BRANNØVELSE

I forbindelse med testing av brannalarmanlegg tirsdag 4. mai kl. 10.00, vil det samme dag kl. 12.00 bli avholdt ordinær brannøvelse for beboerne. Dette er lovpålagt å gjennomføre med jevne mellomrom. Beboerne bes om å møte opp i henholdsvis søndre eller nordre atrium for opptelling/kontroll. Som ved en virkelig brann skal ikke heisene benyttes ved brannøvelse. De beboerne som er bortreist denne dagen, **må gi styret beskjed om dette**. Videre ber vi om at de beboerne som har fysiske problem med å komme seg frem til kontrollpunktene **gir styret beskjed om dette**, slik at vi kan bli enige om hvordan dette kan løses.

#### DUGNAD

Årets dugnad settes til tirsdag 11 mai. Dersom smittesituasjonen ikke endres vesentlig, utføres den som i fjor, der hver enkelt finner sine oppgaver rundt om i anlegget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.